

BOBVOS PÁL

**A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog
szabályozása**

Edit

Comissio Scientiae Studiorum Facultatis Scientiarum Politicarum et
Juridicarum Universitatis Szegediensis

LÁSZLÓ BLUTMAN, PÁL BOBVOS, LÁSZLÓ BODNÁR,
JÓZSEF HAJDÚ, ÉVA JAKAB, JENŐ KALTENBACH, TAMÁS KATONA,
JÁNOS MARTONYI, FERENC NAGY, PÉTER PACZOLAY,
BÉLA POKOL, JÓZSEF RUSZOLY, IMRE SZABÓ, LÁSZLÓ TRÓCSÁNYI

Redigit
KÁROLY TÓTH

Nota
Acta Jur. et Pol. Szeged

Kiadja

a Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Karának
tudományos bizottsága

BLUTMAN LÁSZLÓ, BOBVOS PÁL, BODNÁR LÁSZLÓ,
HAJDÚ JÓZSEF, JAKAB ÉVA, KALTENBACH JENŐ, KATONA TAMÁS,
MARTONYI JÁNOS, NAGY FERENC, PACZOLAY PÉTER,
POKOL BÉLA, RUSZOLY JÓZSEF, SZABÓ IMRE, TRÓCSÁNYI LÁSZLÓ

Szerkeszti
TÓTH KÁROLY

Kiadványunk rövidítése
Acta Jur. et Pol. Szeged

ISSN 0324–6523 Acta Univ.
ISSN 0563–0606 Acta Jur.

I. Bevezetés

Az elővásárlási jog néhány szabályozásra váró kérdése című cikkében Kisfaludy András azt állapítja meg, hogy ez a téma „olyan, amiről azt gondolhatnánk, hogy sok meglepetést már nem tartogat számunkra, hiszen még az érvényesülésével kapcsolatos jogpolitikai kérdések is jól kidolgozottak, sokoldalúan elemzettek, nem is beszélve a jogdogmatikai vonatkozásokról.”¹

Ugyanakkor az új Polgári Törvénykönyv koncepciójának és tematikájának a dologi jogi könyv egyes tartalmi rendelkezéseit taglaló részében az olvashatjuk, hogy a „Ptk. tulajdonjogi rendelkezései és a földtörvény egymástól való túlzott elválása nem egészséges, és torzítóan hat vissza a polgári jogra. A napi politikai szempontokból állandóan változó tulajdonkorlátozások miatt a földtulajdon és a földhasználat túlzottan elválik egymástól és számos gyakorlati anomáliára vezet. Nyilvánvalóan a földjog a polgári jognál szélesebb komplex jogterület, de azért a polgári jogi alapelveknek a föld tekintetében is érvényesülniük kell, lásd pl. a Nemzeti Földalap elővásárlási és elő-haszonbérleti jogaira vonatkozó szabályozását.”²

Kisfaludy András említett cikkében olyan kérdéseket vet fel és tesz javaslatokat a készülő új Polgári Törvénykönyv kodifikációját elősegítendő, amelyek a hatályos Polgári Törvénykönyvnek (a továbbiakban: Ptk.) az elővásárlási jog szabályai alkalmazása során problémákat okoznak, s az általa javasolt intézmények az új Ptk. szabályozásakor rendezést nyerhetnének. A szerző a Ptk. gyakorlati alkalmazásával összefüggő problémákat feszeget, nem tér ki azonban azokra az anomáliákra, amelyekre az új Polgári Törvénykönyv koncepciója utal.

E tanulmánynak az a célja, hogy bemutassa a termőföldre vonatkozó elővásárlási jogszabályokat, továbbá felfedje a közöttük létező alkotmányos aggályokat és ellentmondásokat. Hangsúlyozottan a termőföldre vonatkozó szabályokat kívánjuk elemezni, megállapításaink az ezzel kapcsolatos jogi szabályozásra vonatkoznak.

A termőföld alatt a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tft.) 3. § a) pontja alapján azt a földrésztet értjük, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként

¹ KISFALUDY ANDRÁS: Az elővásárlási jog néhány szabályozásra váró kérdése. *Polgári jogi kodifikáció*, 2003. V. évf. 6. sz. 10. p.

² Az új Polgári Törvénykönyv koncepciója és tematikája. Magyar Közlöny különszám.

tartanak nyilván. Utalunk kell azonban arra, hogy a termőföld fogalma ugyan-csak több jogszabályban jelenik meg, s közel sem ilyen szimplifikált, illetve egyértelmű ahogyan azt mi az adott téma tárgyalása során használjuk.

II. Az elővásárlási joggal érintett tulajdoni változást eredményező jogszabályi rendelkezések

A termőföldre vonatkozó elővásárlási joggal érintett tulajdoni változást eredményező jogszabályi rendelkezések többszintűek, és nem mindenben koherensek. A vonatkozó jogszabályok az alábbiak:

1. A Ptk. az elővásárlási jogot egyértelműen az adásvételhez kapcsolja, azaz a hatályos szabályok szerint az elővásárlási jog csak akkor nyílhat meg, ha

a) a tulajdonos maga, a dolgát (a termőföldjét) el akarja adni. A tulajdonos eladási szándéka szükséges, de nem elégséges feltétele az elővásárlási jog keletkezésének. Az elővásárlási jog megnyílásához szükséges még

b) a harmadik személy vételi szándéka és annak kifejezése. Az elővásárlási jog fogalmilag háromszemélyes jogviszony, a jogosulton és a kötelezetten kívül jelen van még egy harmadik személy is, akihez képest a jogosult elsőbbséget élvez.

A Ptk. vonatkozó rendelkezései:

a) a Ptk. 97. § (3) bekezdése – abban az esetben, ha a föld tulajdonosa nem azonos az épület tulajdonosával – arról rendelkezik, hogy a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát pedig a földre elővásárlási jog illeti meg;

b) a Ptk. 112. § (1) bekezdése kimondja, hogy a tulajdonost megilleti az a jog, hogy a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedje, a dolgot biztosítékul adja vagy más módon megterhelje, továbbá hogy tulajdonjogát másra átruházza vagy azzal felhagyjon;

c) ezzel együtt a 114. § (1) bekezdése már azt is szabályozza, hogy ha jogszabály vagy bírósági határozat a rendelkezés jogát kizárja vagy korlátozza, az e tilalommal, illetőleg korlátozással ellentétes rendelkezés semmis;

d) Ptk. 145. § (2) bekezdése a közös tulajdonnal kapcsolatosan rendelkezik arról, hogy a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti, illetőleg előhaszonbérleti jog illeti meg; a 145. § (3) bekezdése rögzíti azt is hogy, a külön jogszabályokban más személy részére biztosított elővásárlási jog – ha törvény kivételt nem tesz – megelőzi a tulajdonostárs elővásárlási jogát,

e) a Ptk. 373–375. §-a lehetővé teszi a tulajdonos számára, hogy másnak írásbeli megállapodással elővásárlási jogot, a visszavásárlás jogát, vételi jogot (opció) engedjen. A visszavásárlási és a vételi jogra is az elővásárlásra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. Az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezé-

seket a jogszabályon alapuló elővásárlási jogra is alkalmazni kell. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog a szerződéses elővásárlási jogot megelőzi.

2. Az adásvételhez köti az elővásárlási jogot a többször módosított Tft. 10. §-a is.

E szerint termőföld és tanya (a továbbiakban együtt: termőföld) eladása esetében, ha törvény kivételt nem tesz elővásárlási jog áll fenn. Ezeket a szabályokat a IV. fejezetben fejtjük ki részletesen.

3. Az elővásárláshoz kötődő általánosan ismert és jól kikövezett jogi szabályozáson túlterjeszkedik a Nemzeti Földalapról szóló 2001. évi CXVI. törvény, *mert az adásvételen túl az elővásárlási jogot az ingyenes átruházásra is kiterjeszti.* Akként szabályoz, hogy az államot [a Tft. 10. § (1) bek. d) pont alapján] megillető elővásárlási jog – a hozzátartozó (Ptk. 685. § b) pont) javára történő tulajdon-átruházás kivételével – termőföld, illetve tanya tulajdonának részben, vagy egészben ingyenes átruházása esetén is gyakorolható.

Az elővásárlási jogot a Magyar Nemzeti Földalap Kht.-t (a továbbiakban: MNFA Kht) jogosult gyakorolni.

Ebben az esetben az ingyenesen, vagy részben ingyenesen szerző fél kötelezettsége helyébe az MNFA Kht. – kisajátítási kártalanításra irányadó szabályok szerinti – fizetési kötelezettsége lép. A fizetési kötelezettség mértékének megállapítása és a kötelezettség teljesítése tekintetében egyebekben a kisajátítási eljárásra vonatkozó szabályok az irányadók.³

Megjegyezzük, hogy természetesen a termőföld ingyenes átruházása alatt nemcsak az ajándékozás, hanem más jogcím, pl. az ingyenes tartás, az osztályos egyezség stb. is értendő. Álláspontunk szerint azonban a vizsgált témával összefüggésben csak az ajándékozási szerződés jöhet szóba.

III. Az elővásárlási jog, mint a tulajdonjog korlátozása

A tulajdonjog gyakorlásának általános feltételeit és a korlátozás lehetőségét az Alkotmány és ezzel összhangban a Ptk. állapítja meg. Az Alkotmánynak a témával kapcsolatos főbb rendelkezései a következők:

- a tulajdonjog gyakorlásának korlátozása csak olyan jellegű lehet, amely megfelel az alkotmányos alapelveknek [2. § (1) bek.],
- Magyarország gazdasága olyan piacgazdaság, amelyben a köztulajdon és a magántulajdon egyenjogú és egyenlő védelemben részesül [9. § (1) bek.],

³ 2001. évi CXVI. törvény 8. §-a.

- a Magyar Köztársaság elismeri az ember sérthetetlen és elidegeníthetetlen alapvető jogait, ezek tiszteletben tartása és védelme az állam elsőrendű kötelessége [8. § (1) bek.],
- az alapvető jogokra és kötelességekre vonatkozó szabályokat törvény alapítja meg, alapvető jog lényeges tartalmát azonban törvény sem korlátozhatja [8. § (2) bek.],
- a Magyar Köztársaság biztosítja a tulajdonhoz való jogot [13. § (1) bek.].

A Ptk-ban vagy más jogszabályban biztosított elővásárlási joggal kapcsolatosan – figyelemmel az Alkotmánynak a tulajdonjog védelmét kimondó 13. § (1) bekezdésére – felmerül az a kérdés, hogy általában az elővásárlási jog, illetve a jogszabályon alapuló elővásárlási jog sérti-e, illetve sértheti-e a tulajdonos törvényben biztosított rendelkezési jogosultságát, vagy a vevő tulajdonszerzési jogát?

Az Alkotmánybíróság a jogszabályon alapuló elővásárlási jog intézményének alkotmányosságát már több alkalommal vizsgálta, és megállapította, hogy az elővásárlási jognak jogszabályon alapuló intézménye a tulajdonossal szemben kétségtől a tulajdonjogból folyó rendelkezési jog korlátozása. Az elővásárlási jog ugyanis hatalmasságot biztosít a jogosultnak arra, hogy amennyiben a tulajdonos a dolgot el kívánja adni, az elővásárlási jog jogosultja egyoldalú nyilatkozatával a vevő helyett maga léphet be az adásvételi szerződésbe. A jogosultnak tehát elsőbbségi joga van annak a dolognak a megvételére, amelyre vonatkozóan az elővásárlási jogot kikötötték, vagy azt törvény rendeli. Ez pedig tartalmilag a tulajdonost megillető rendelkezési jog korlátozását jelenti. A rendelkezési jog a tulajdonjoghoz tartozó részjogosítvány, amely a tulajdon feletti döntés szabadságát foglalja magában. A rendelkezési jog korlátozása azonban csak akkor jár a tulajdonjog, mint alkotmányos jog lényeges tartalmának a korlátozásával, így csak akkor alkotmányellenes, ha az nem elkerülhetetlen, tehát ha kényszerítő ok nélkül történik, továbbá, ha a korlátozás súlya a korlátozással elérni kívánt célhoz képest aránytalan.

A tulajdonjog nem korlátozhatatlan jogosultság. Az Alkotmány 8. § (2) bekezdése eleve teret enged az alapjogok törvényi korlátozásának. A tulajdonjoggal való rendelkezés tilalma, tehát a rendelkezési jog teljes korlátozása például nyilvánvalóan közelebb áll a lényeges tartalom sérelméhez, mint a harmadik személy javára szóló elővásárlási jog biztosítása. Az elővásárlási jog nem korlátozza a tulajdonos rendelkezési szabadságát abból a szempontból, hogy a tulajdonos szabadon alakítsa ki: milyen tartalommal és milyen feltételekkel kívánja azt gyakorolni. A korlátozás kizárólag vevőválasztási szabadságát érinti, feltéve, hogy az elővásárlásra jogosult a vevővel azonos tartalommal és feltételekkel kész vele szerződést kötni. Ugyanakkor kétségtelen, hogy a vevőként jelentkező személy tulajdonszerzési joga is korlátozott az elővásárlási jog jogosultjával szemben. A tulajdonszerzési jognak ez a korlátozása azzal jár, hogy a vevő a

dolgot csak akkor szerezheti meg, ha az általa elfogadott feltételekkel az elővásárlásra jogosult nem kíván szerződést kötni.

A tulajdonszerzésnek ez a korlátozása csak az ún. hatalmassággal érintett dolgok viszonylatában áll fenn, nem jelent azonban általános szerzési jogkorlátozást, így a tulajdonjog lényegi tartalmát nem befolyásolja.

Az Alkotmánybíróság megállapításai közül külön kiemelésre érdemes az a kitétel, hogy az elővásárlási jog fennállása a vevő tulajdonszerzési jogának korlátozását jelenti.⁴

Az Alkotmánybíróság a jogszabályon alapuló elővásárlási jog és a tulajdonostársat megillető elővásárlási jog kapcsolatát is vizsgálta. Álláspontja az volt, hogy az egyéb jogszabályon alapuló elővásárlási jog és a tulajdonostárs Ptk-n alapuló elővásárlási joga ütközése esetén, amikor tehát a tulajdonostárs elővásárlási jogát más jogszabály által létesített elővásárlási jog megelőzi, az alkotmányossági vizsgálat középpontjában az elővásárlási jogok rangsora áll. Ahhoz, hogy a tulajdonostárs elővásárlási joga elsőbbséget élvezzen minden más jogszabályon alapuló elővásárlási joggal szemben, a tulajdonostársat, illetve a Ptk-n alapuló elővásárlási jogát pozitív diszkrimináció révén preferálni kellene. Az ugyanis, hogy a tulajdonostárs elővásárlási joga minden más jogszabályon alapuló elővásárlási jogot megelőz, nem alkotmányjogi evidencia. A pozitív diszkriminációnak viszont alkotmányos indokát kellene adni. Olyan alkotmányos tétel ugyanis nincs, amely ezt a feltételezést – ti., hogy a tulajdonostárs elővásárlási joga minden más jogszabályon alapulót megelőzne – alátámasztaná.

A tulajdonostársat megelőző elővásárlási jog csak az esetben minősülhet alkotmányossági szempontból aggályosnak, ha elfogadjuk azt a tételt, miszerint a tulajdonostárs elővásárlási joga tulajdonvédelmi okokból megelőz minden más jogszabályon alapuló elővásárlási jogot.

Ennek a kérdésnek az eldöntéséhez az Alkotmánybíróságnak vizsgálnia kellett az elővásárlási jog jogi természetét. Ha ugyanis az elővásárlási jog dologi jogi természetű, akkor része a tulajdonjognak, annak mintegy önálló részjogosítványa, hasonlóan a rendelkezési-, használati – és birtoklási joghoz, vagy legalábbis beleértendő e részjogosítványok valamelyikébe.

Az elővásárlási jog vagy a szerződésen, vagy jogszabályon alapul. A szerződésen alapuló elővásárlási jogot a Ptk. az adásvétel különös nemei között sorolja fel. A Ptk. 373. § (5) bekezdése lehetővé teszi azt, hogy jogszabály is alapítson elővásárlási jogot. Ilyen jogszabály a Ptk. 145. § (2) bekezdése által a tulajdonostárs javára létesített elővásárlási jog, amelynek gyakorlására nézve értelemszerűen a Ptk. 373. §-ának rendelkezéseit kell alkalmazni. Az elővásárlási jog tehát egyértelműen a kötelmi jog különös részébe tartozó, kötelmi természetű jogintézmény. Az elővásárlási jognak ezen jogi természetén nem változtat az, hogy több – más személy mellett – jogszabály a tulajdonostárs javára

⁴ 7/1991. (II. 28.) AB határozat, 18/1992. (IV. 30.) AB határozat.

is létesít elővásárlási jogot. Nem válik dologi jogi természetűvé e kötelmi természetű jogintézmény pusztán attól, hogy a Ptk. a tulajdonostársra vonatkozó elővásárlási jog intézményét – törvényszerkesztési, de nem dogmatikai okokból – a közös tulajdonra vonatkozó szabályok között helyezi el, nem érintve azonban azt, hogy annak gyakorlására nézve az említett kötelmi jogi rendelkezések alkalmazandók. Nyilvánvaló, hogy egy kötelmi jogi intézmény a tulajdonostárs tekintetében nem válik attól dologi jogivá, hogy az adott intézmény – kötelmi jogi alapon – a tulajdonostársat is megilleti.

Minthogy pedig az elővásárlási jog nem dologi jogi, hanem kötelmi jogi intézmény, és mivel a tulajdonostársat megillető elővásárlási jogot pusztán törvényszerkesztési–kodifikációtechnikai okokból, de nem jogi természete miatt, azaz nem dogmatikai okokból helyezték el a Ptk. dologi jogi részében, a tulajdonostársat megillető elővásárlási jog vonatkozásában az Alkotmány – nemcsak 9. § (1) bekezdésének, de – 13. §-ának alkalmazása sem merül fel.

Az Alkotmánybíróság álláspontja szerint ezért az elővásárlási jog, így annak egyik fajtája: a tulajdonostársat megillető elővásárlási jog alkotmányossága sem ítéltető meg az Alkotmánynak a kifejezetten a tulajdonhoz való jog aspektusában mozgó 13. § (1) bekezdése, illetve általában a 70/A. § kontextusában értelmezhető 9. § (1) bekezdésének általános deklarációja alapján. Az elővásárlási jog alkotmányossági megítélése tekintetében az Alkotmány e rendelkezései nem bírnak relevanciával.

Alkotmányossági kérdésként kizárólag az elővásárlási jogok rangsorának megállapítása merülhet fel. Rangsor megállapítása a jogban ismert és alkalmazott megoldás (lásd pl. csőd, végrehajtás szabályozása). Alkotmányjogilag – önmagában véve – nem kifogásolható a konkuráló elővásárlási jogok rangsorának megállapítása sem. A bírósági gyakorlat szerint (lásd: Pk. 9. sz. állásfoglalás) a több tulajdonostárs konkuráló elővásárlási joga esetén a vevőt az eladó választja ki (Pk. 9. sz. állásfoglalás II. pont), de végrehajtási árverés esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog meg sem illeti (Pk. 9. sz. állásfoglalás VI. pont). Ugyanez a helyzet akkor, ha a résztulajdonos illetőségét tartási szerződéssel ruházza át (Pk. 9. sz. állásfoglalás VII. pont).⁵

A törvényalkotó szándéka szerint a Tft. a termőföld tulajdonjogának megszerzését általában korlátozott mértékben teszi lehetővé, egyes jogalanyokat pedig kizár abból a lehetőségből, hogy termőföldre, vagy védett természeti területre tulajdonjogot szerezzenek Ennek oka az, hogy a termőföld piaca, valóságos értékének megfelelő ára a hosszú időszakon keresztül mesterségesen visszafejlesztett ingatlanforgalom miatt még nem alakulhatott ki. Ezért az átmeneti időszakban a termőföld tulajdonának megszerzését a belföldiek részére csak korlátozott mértékben indokolt lehetővé tenni, annak érdekében, hogy a földhöz jutás lehetőségének egyenlő esélyét a jogi szabályozás mindenki számára biztosítsa. A tulajdonszerzési korlátozás, illetőleg tiltás átmeneti jellegű, és célja

⁵ 39/1992. (VII. 16.) AB határozat.

az, hogy megakadályozza a termőföld tulajdonjogának monopolizálását és a torz birtokstruktúra kialakulását. Távlatban természetesen a korlátozás nélküli tulajdonszerzés elismerése jelentheti a teljes visszatérést a magántulajdonon alapuló földpiaci követelményekhez. A tulajdonszerzési módok, a tulajdonos-változás eseteinek sokfélesége miatt a törvény egyértelművé teszi, hogy a szerzési korlátozások, és tilalmak alkalmazása során mit kell tulajdonszerzésnek tekinteni. Ezzel a termőföldre vonatkozó tulajdonszerzés és a Polgári Törvénykönyvnek a tulajdonjog megszerzésére vonatkozó általános szabályai közötti viszony is tisztázódik.⁶

E jogalkotói szándék végrehajtása érdekében kapott felhatalmazást a Kormány többek között arra is, hogy a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályait rendelettel megállapítsa.⁷

IV. Az elővásárlásra jogosultak köre

A Tft. 10. §-ában nevesített jogosultak számára elővásárlási jog áll fenn termőföld vagy tanya eladása esetén – ha törvény másként nem rendelkezik – a következő sorrend szerint úgy, hogy a sorrend az elővásárlásra jogosultak egymás közötti viszonyában is irányadó:

Elővásárlásra jogosultak és elővásárlási sorrend:

1. Haszonbérelő, felesbérelő és részesművelő; jogi személy vagy jogi személyiség nélküli más szervezet haszonbérelő esetén annak helyben lakó természetes személy tagja, illetve helyben lakó részvényes.

Az elővásárlási jog gyakorlásának feltétele:

- a) a haszonbérleti jogviszony (felesbérlet, részesművelés) legalább három éve fennálljon;
- b) ha a haszonbérelő (felesbérelő, részesművelő) jogi személy vagy jogi személyiség nélküli más szervezet, ennek tagja, illetve részvényese esetén további feltétel a legalább hároméves tagi, illetve részvényesi jogviszony fennállása.

2. Helyben lakó szomszéd.

Ezek között a sorrend:

- a) családi gazdálkodó;
- b) nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező őstermelő, illetőleg egyéni mezőgazdasági vállalkozó;

⁶ A termőföldről szóló törvény magyarázata.

⁷ 16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet.

- c) jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli más szervezet esetén annak helyben lakó természetes személy tagja vagy helyben lakó részvényese.

3. Helyben lakó (de nem szomszéd).

Ezek között a sorrend:

- a) családi gazdálkodó;
- b) nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező östermelő, illetőleg egyéni mezőgazdasági vállalkozó;
- c) jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli más szervezet esetén annak helyben lakó természetes személy tagja vagy helyben lakó részvényese.

4. Magyar Állam a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerint.

Az elővásárlásra jogosultak személyével kapcsolatban a következő rendelkezéseket kell figyelembe venni:

- a) Családi gazdaság, a családi gazdálkodó és a hozzátartozó fogalma a Tft. szerint:

- aa) családi gazdaság: legfeljebb 300 hektár nagyságú termőföld (ideértve a mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földet is) tulajdonával, illetőleg haszonbérletével, használatával rendelkező gazdálkodó család valamennyi termőföldje, az ahhoz tartozó leltárban megjelölt ingatlan és ingó vagyontárgyak (épület, építmény, mezőgazdasági berendezés, felszerelés, gép, állatállomány, készlet stb.) hasznosításával, legalább egy családtag teljes foglalkoztatásán és a többi családtag közreműködésén alapuló gazdálkodási forma;

- ab) a családi gazdálkodó: a családi gazdaságot a családi gazdaság központja szerint illetékes megyei (fővárosi) földművelésügyi hivatal nyilvántartásába bejegyzett személy,

- ac) a gazdálkodó család tagjai: a családi gazdálkodó, annak házastársa, élettársa, kiskorú gyermeke, unokája, valamint a gazdálkodó család tagjaként bejelentkezett nagykorú gyermeke, szülője; gyermekén az örökbe fogadott, a mostoha és a nevelt gyermeket is érteni kell;

- b) Helybenlakónak az a magánszemély minősül, akinek bejelentett lakóhelye legalább három év óta ugyanabban a helységben van, amelynek közigazgatási területén a termőföld fekszik, vagy pedig olyan környéki helységben, amelynek közigazgatási határa a termőföld fekvése helyének közigazgatási határától (közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton mérve) legfeljebb 15 km távolságban van.

- c) Helybenlakó szomszéd pedig az, akinek a tulajdonában vagy használatában lévő termőföld közvetlenül szomszédos az eladni kívánt termőfölddel.
- d) A közös háztartásban élő családtag fogalmát a Tft. nem határozza meg. A megoldást a család a közfelfogás szerint elfogadott jelentésében kell keresnünk. Így a család tagjainak kell tekinteni a házastársat (élettársat) a szülőket és a leszármazókat, sőt még a testvéreket és ezek házastársait is. Ez a kör szélesebb, mint amit a Tft. 3. §-ának j) pontja megjelöl.
- e) A magyar állam az elővásárlási jogot az MNFA Kht. útján gyakorolhatja. Az elővásárlási jog kiterjed mindenféle termőföldre, kivéve azokat, amelyek a Tft. hatályba lépése előtt zártkertnek minősülnek. A zártkert a külterület elkülönített része volt, amelyen legfeljebb 6000 m² (szőlő, gyümölcsös esetén 3000 m²) terjedelmű földrészleteket alakítottak ki.
- f) A haszonbérlo (feles bérlo részesművelő) személyének meghatározása a megkötött szerződés alapján történik. A szerződéskötésre a Ptk. és a Tft. szabályai irányadók.

Az elővásárlásra jogosultak körén belül érdemes kiemelni a Tft. 10. § (3) bekezdését, amely szerint az elővásárlási jog nem áll fenn a közeli hozzátartozók [Ptk. 685. § b) pont] és a tulajdonostársak közötti adásvétel esetén, valamint olyan külterületi földrészlet eladása esetén, amely a törvény hatálybalépéséig zártkertinek minősült. Ez a szabályozás a Tft. 10. § (1) bekezdésének a „ha törvény másként nem rendelkezik” kitételével, illetve a Ptk. 145. § (3) bekezdésével („a külön jogszabályokban más személy részére biztosított elővásárlási jog – ha törvény kivételt nem tesz – megelőzi a tulajdonostárs elővásárlási jogát”) összefüggésben, lényegében két dolgot rögzít.

- fa) Egyrészt azt, hogy a tulajdonostársak egymás között fennálló elővásárlási joga megelőzi a Tft.-ben felsorolt jogosultak elővásárlási jogát.
- fb) Másrészt azt, hogy ha a Tft. vagy annak bármely végrehajtási rendelete a Ptk-tól eltérő szabályokat állapít meg az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozóan, az külön felhatalmazás nélkül nem terjedhet ki a tulajdonostársra.

Ez utóbbinak a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002. (II. 18.) Korm. rendeletben meghatározott eljárási szabályok értelmezésénél van jelentősége.

A Tft. 10. §-ában nevesített elővásárlásra jogosultak köre, a Tft. 10. § (3) bekezdésében felsoroltakon kívül, a következő törvényekben nevesítettekkel bővül:

- 1994. évi XLIX. törvény az erdőbirtokossági társulatról, amelynek 30. § (2) bek. szerint a tag tulajdonának (tulajdoni hányadának) élők közötti jogüggyellett történő átruházása esetében e sorrendben elővásárlási joga

- van a többi társulati tagnak. Közös tulajdon esetén a tulajdonostárs elővásárlási joga mindenki másét megelőzi. A (3) bekezdés szerint, ha a társulat használatában természetvédelmi oltalom alatt álló erdőterület van, arra – a (2) bekezdés alapján jogosultakat megelőzően – elővásárlási jog illeti meg az államot. Az államot megillető elővásárlási jogot – ha jogszabály másként nem rendelkezik – a természetvédelemért felelős miniszter által kijelölt szervezet gyakorolja. Ha az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatra harminc napon belül nem nyilatkozik, úgy kell tekinteni, hogy elővásárlási jogát nem kívánja gyakorolni.
- 1994. évi CII. törvény a hegyközségekről, amelynek 30. § (2) bekezdése szerint a hegyközség tagját elővásárlási, valamint előhaszonbérleti jog illeti meg a szomszédos, a szőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott földrésztletre.
 - 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről, amelynek 68. § (6) bekezdése szerint a védett természeti érték és terület tulajdonjogának változásakor az államot elővásárlási jog illeti meg, amelyet az igazgatóság – más jogosultakat megelőzően – jogosult gyakorolni. Helyi jelentőségű védett természetű terület esetében – sorrendben az igazgatóságot követően – a települési önkormányzatot is megilleti az elővásárlási jog.
 - 2001. évi CXVI. törvény a nemzeti földalapról, amelynek 8. § (1) szerint az államot a Tft. szerinti sorrendben elővásárlási jog illeti meg minden termőföldre, kivéve azt, ami a Tft. hatálybalépése előtt zártkerti földrésztletnek minősült (a továbbiakban: zártkerti föld). Az elővásárlási jogot az állam képviselőjében az MNFA Kht. gyakorolja. A (4) bekezdés pedig arról szól, hogy az (1) bekezdés szerinti, államot megillető elővásárlási jog – a hozzátartozó [Ptk. 685. § b) pont] javára történő tulajdonátruházás kivételével – termőföld, illetve tanya tulajdonának részben, vagy egészben ingyenes átruházása esetén is gyakorolható.
 - 1991. évi XXXIII. törvény az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról, melynek 39. § (1) bekezdése szerint az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot a közigazgatási területén lévő másik önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra elővásárlási jog illeti meg.
 - 1991. évi XXV. törvény a tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról, melynek 22. § (2) bekezdése és 23. § (1) bekezdése szerint: az árverés során elfogadott ajánlatok tevői – az ajánlatukban foglaltaknak megfelelően – gyakorolhatják vételi jogukat a szövetkezet 15–18. §-ban meghatározott termőföldjének általuk kiválasztott részletére. A kárpótlásra jogosult tanyatulajdonost a tanyája körüli termőföldre az árverés során elővásárlási jog illeti meg. A vételi jogot az a jogosult gyakorolhatja, aki kötelezettséget vállal a termőföld mezőgazdasági

hasznosítására és arra, hogy a termőföldet a mezőgazdasági termelésből öt éven belül nem vonja ki.

A természetvédelmi oltalom alatt álló termőföldre vonatkozóan az Állam számára a Tft. 2. § (5) bek. a Tft.-ben felsoroltakat megelőző elővásárlási jogot biztosít. Ugyanakkor nem állapít meg rangsort a felsorolt többi törvény szerinti elővásárlásra jogosultak és a Tft. szerint elővásárlásra jogosultak viszonylatában. Igaz ugyan, hogy a Tft. 10. § (1) bek. kivételként fogalmazza meg, hogy „ha törvény másként nem rendelkezik”, de ahhoz, hogy a rangsort egyértelműen megállapíthassuk, valamelyik törvénynek rendelkeznie kellene erről.

V. Az elővásárlási jog gyakorlásának feltétele

Az elővásárlási jog gyakorlásának két lényeges feltétele van.

1. A Tft. 10. §-ában biztosított elővásárlási jog, a jogosultak sorrendjét is figyelembe véve fennálljon.

2. Az elővásárlási jog jogosultja ne álljon szerzési korlátozás alatt. Ez azért lényeges feltétel, mert a Tft. 9. § (1) bekezdése szerint a tulajdonszerzési korlátozásba ütköző szerződés semmis.

A belföldi jogi személyek tulajdonszerzését, a törvényben felsorolt kivételektől eltekintve a Tft. kizárja. A belföldi magánszemélyek tulajdonszerzését a törvény meghatározott területnagysághoz és AK értékhez köti. A külföldi jogi és magánszemélyek tulajdonszerzését, a törvényben felsorolt kivételektől eltekintve a Tft. kizárja, kivételt jelent az, ha meghatározott külföldi természetes személy Magyarországon lakik és mezőgazdasági tevékenységet folytat.

Érdemes azonban az elővásárlási jogot, mint esetleges tulajdonszerzési korlátozást megvizsgálni, erről már szó esett a III. fejezetben. Itt az Alkotmánybíróság megállapításai közül elfogadtuk azt, hogy az elővásárlási jog fennállása a vevő tulajdonszerzési jogának korlátozását jelenti. Ezt figyelembe véve az elővásárlási jog fennállása is sajátos (esetlegesen és időlegesen fennálló) tulajdonszerzési korlátozást jelent. Ebből következően viszont az elővásárlási jog megsértésével kötött szerződésnek is semmisnek kell lennie.

Ha ez így van, akkor egy érdekes ellentmondás alakulhat ki a Ptk. előírásai szerint semmis vagy megtámadható szerződés és a Tft. szerint semmis szerződés megítélésénél a jogviták során.

Az érvénytelenség két fő esete, a semmisség és a megtámadhatóság dogmatikailag jól kidolgozott. A két érvénytelenségi eset között az alapvető különbségek a jogkövetkezmények vonatkozásában az alábbiak:

A semmisségre hivatkozás deklaratív. A törvény értelmében ugyanis a semmisség megállapítására külön eljárásra nincs szükség [Ptk. 234. § (1)].

Ezzel szemben a megtámadásra hivatkozás nem az. Míg a semmis szerződést akkor is semmisnek kell tekinteni, ha ezt külön eljárásban nem állapították meg,

a megtámadható szerződés mindaddig érvényesnek tekintendő, amíg meg nem támadják és az érvénytelenséget a bíróság ítéletében ki nem mondja [Ptk. 235. § (1)].

Az elővásárlási jog megsértésére alapított igény megítélése a jelenlegi gyakorlatban a következő:

Ha a tulajdonostárs úgy köti meg a szerződést a kívülálló harmadik személlyel, hogy a vételi ajánlati közlésre vonatkozó kötelezettségének nem, vagy részben nem tett eleget, azzal a jogkövetkezménnyel jár, hogy a szerződés az elővásárlási jog megsértésére hivatkozó jogosulttal szemben hatálytalan.

Az elővásárlási jog megsértésére alapított kereseti kérelemnek a kifejtettek alapján ezért arra kell irányulnia, hogy a bíróság az eladó és vevő között létrejött szerződés jogosulttal szembeni hatálytalanságát és azt állapítsa meg, hogy a szerződés a jogosult és az eladó között jött létre.

A megkötött szerződés érvényességét az elővásárlási jog megsértése nem érinti.⁸

„Ha az elővásárlásra jogosult keresetében annak megállapítását kéri, hogy a sérelmére megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, tartozik egyúttal a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot is tenni. A bíróság e nyilatkozatnak a komolyságát, valamint a teljesítőkészségnek és képességnek a valóságos voltát ellenőrzi. Az elfogadó nyilatkozat folytán az elővásárlásra jogosult és tulajdonos között az adásvételi szerződés létrejön, s az ebből származó mindenemű igény ugyanebben a perben érvényesíthető.”⁹

Az előzőekből is kitűnik, hogy az elővásárlási jog megsértésével kötött szerződést eddig megtámadható szerződésnek tekintették a jogalkalmazás során.

Általános érvényűnek elfogadva az Alkotmánybíróságnak azt az állítását, hogy az elővásárlási jog tulajdonszerzési korlátozást jelent (ti. a tulajdoni korlátozás a vevő oldalán jelentkezik) továbbá mert a 16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet hatályát – szövegezése szerint – a Ptk-ra is kiterjeszti a Tft. 9. § (1) bekezdése szerinti semmisséget, így a jogalkalmazás során érdekes ellentmondásokba fog ütközni a jogalkalmazó.

VI. A vételi ajánlat és közlése

A Ptk. vagy a termőföld forgalmára vonatkozó jogszabályok nem határozzák meg az ajánlat fogalmát. A PK 9. számú állásfoglalás arról szól, hogy a vételi ajánlatot egész terjedelmében kell közölni az elővásárlásra jogosult tulajdonostárssal. Továbbá a vételi ajánlat közlésekor annak elfogadására a körülmények által indokolt határidőt kell szabni.

⁸ KOMMENTÁR a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényhez.

⁹ PK 9. szám VIII.

Álláspontom szerint mind a vételi ajánlatnak, mind az azt elfogadó nyilatkozatnak alkalmasnak kell lennie a joghatás kiváltására, azaz tartalmaznia kell a szerződés létrejöttéhez minimálisan szükséges elemeket. Ebből következően a közlés kötelezettsége nem minden ajánlatra, csak arra terjed ki, amelyet az eladó elfogadott (lásd Ptk-kommentár).

Az ingatlan-átruházási szerződés érvényességéről kiadott XXV. számú Polgári Elvi Döntés az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés érvényességének elengedhetetlen kellékeként azt jelöli meg, hogy az írásbeli szerződés tartalmazza

- a) a feleknek,
- b) a vétel tárgyának,
- c) a vételárnak a megjelölését, valamint
- d) annak kifejezését, hogy adásvétel történt.

Mint láttuk, a Ptk. a vételi ajánlat szükséges elemeit nem taglalja. Sajnálatos módon a termőföldre vonatkozó elővásárlási és elő-haszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet sem tartalmaz erre vonatkozó rendelkezéseket, noha a Korm. rendelet a Tft. egyik végrehajtási rendelete, s mint ilyen erre nézve felhatalmazást kapott.

A tételes szabály szerint:

- a) A Tft., valamint a Polgári Törvénykönyv alapján fennálló elővásárlási jog esetén a termőföld vagy a tanya tulajdonosa (a továbbiakban: eladó) az ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot (a továbbiakban: ajánlat) a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosultakkal közölni [1. § (1) bekezdés].
- b) Az ajánlat közlése az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat (a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat) polgármesteri hivatala, illetve a körjegyzőség (a továbbiakban együtt: polgármesteri hivatal) hirdetőtáblájára való kifüggesztéssel történik [1. § (3) bekezdés].
- c) Más jogszabályban meghatározott elővásárlási jog esetén a jogosultat az ajánlatról írásban kell értesíteni [1. § (4) bekezdés].
- d) Az elővásárlásra jogosult a kifüggesztés kezdőnapját követő 15 napon belül az ajánlatot elfogadó, illetve az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot (a továbbiakban: nyilatkozat) tehet. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha a jogosult nem nyilatkozik [3. § (1) bekezdés].
- e) A nyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni [3. § (1) bekezdés].
- f) A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve átvett nyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az ajánlat eredeti példányával, valamint a nyilatkozatokkal együtt az

eladónak postai úton, tértivevénnyel megküldi, vagy az átvétel dátumát feltüntetető átvételi igazolás ellenében átadja [3. § (5) bekezdés].

- g) A szerződés az elővásárlásra jogosult és az eladó között az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatának az eladóval történt közlésével jön létre. Több elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozata esetén a szerződés a rangsorban előrébb állóval, több, azonos helyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti személlyel jön létre [4. §].
- h) A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló kérelemhez – a bejegyzés alapjául szolgáló okiraton kívül – mellékelni kell az ajánlatot, amelyre a jegyző rávezette a kifüggesztés és a levétel időpontját; az ajánlatra tett nyilatkozatokat; az iratjegyzéket [5. §].

Az idézett szabályokkal kapcsolatos első kérdés az, hogy a Tft. 90. § (1) bekezdésének e) pontjában kapott felhatalmazás alapján meghatározhatja-e a Kormány az elővásárlási jog részletes szabályait arra az esetre, amikor a jog nem a felhatalmazó törvény, hanem a Ptk. alapján áll fenn?

Álláspontunk szerint nem.

Álláspontunkat részben a felhatalmazó törvény is alátámasztja, amikor rögzíti, hogy „az elővásárlási jog nem áll fenn a közeli hozzátartozók [Ptk. 685. § b) pont] és a tulajdonostársak közötti adásvétel esetén.” Ezen bekezdésből egyenesen következik, hogy a Kormányrendelet a Ptk. 145. § (2) bekezdése szerinti esetben, azaz a tulajdonostársak közötti adásvétel esetén nem alkalmazható, arra – formálisan – csak a Ptk. 97. § (3) bekezdése és a Ptk. 373–375. §-a szerinti esetekben lenne lehetőség.

Álláspontunkat tovább alátámasztandó, az Alkotmány és a jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény rendelkezéseit, illetve az Alkotmánybíróságnak a jogalkotó hatáskörével kapcsolatos álláspontját kell vizsgálódásunk tárgyává tenni.

A III. fejezetben már felsorolt alkotmányos előírásokon kívül az Alkotmány 35. §-ának rendelkezései is irányadóak, amely szerint a Kormány: védi az alkotmányos rendet, védi és biztosítja a természetes személyek, a jogi személyek és a jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek jogait; biztosítja a törvények végrehajtását; a maga feladatkörében rendeleteket bocsát ki, a Kormány rendelete ... törvénnyel nem lehet ellentétes.

Lényeges a jogalkotásról szóló törvénynek az a rendelkezése is, amelyek szerint:

- a Kormány az Alkotmányban meghatározott feladatkörében, illetőleg törvényben vagy törvényerejű rendeletben kapott felhatalmazás alapján ad ki rendeletet;
- az azonos vagy hasonló életviszonyokat általában ugyanabban a jogszabályban, illetőleg azonos vagy hasonló módon kell szabályozni és a szabályozás nem lehet párhuzamos vagy indokolatlanul többszintű.

Az Alkotmánybíróság álláspontja szerint: a törvény felhatalmazása alapján, törvény végrehajtására alkotott rendelet, nem lépheti át a felhatalmazás kereteit. A törvényi felhatalmazáson túlterjeszkedő szabályozás alkotmányellenes.¹⁰

A konkrét válaszhoz nézzük meg pontosan, hogy mire is kapott felhatalmazást a Kormány a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényben, és ténylegesen mit szabályoz a 16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet.

A vonatkozó jogszabályok az alábbiak:

„Tft. 3. § E törvény alkalmazásában

a) termőföld: az a földrésztlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván;

b) tanya: a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó, legfeljebb 6000 m² területű föld együttese;...”

„Tft. 10. § (1) Termőföld vagy tanya eladása esetén – ha törvény másként nem rendelkezik – az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg: ...”

„Tft. 90. § (1) Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendelettel megállapítsa ... e) a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályait,”

„Korm. r. 1. § (1) A Tft., valamint a Polgári Törvénykönyv alapján fennálló elővásárlási jog esetén a termőföld vagy a tanya tulajdonosa (a továbbiakban: eladó) az ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot (a továbbiakban: ajánlat) a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosultakkal közölni, kivéve, ha az ajánlat az első helyen álló elővásárlási jogosulttól érkezett. Ez a kötelezettség csak az elfogadott ajánlatra terjed ki.”

A korábban kifejtetteket és a konkrét jogi szabályozást összevetve a kormányrendelettel kapcsolatosan a következőket állapíthatjuk meg:

1. A Tft. fogalmilag elkülöníti (megkülönbözteti) a termőföldet és a tanyát. A Tft. szerinti elővásárlási jog a termőföldre is és a tanyára is fennáll. A Tft. kifejezetten csak a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályainak meghatározására hatalmazta fel a Kormányt, de a tanyával kapcsolatos szabályok meghatározására nem. Ezzel szemben a Kormányrendelet a tanyára vonatkozóan is szabályokat határoz meg. A tanyára vonatkozó szabályok meghatározásával a Kormányrendelet túlterjeszkedik a Tft. 90. § (1) bekezdésének e) pontja szerinti felhatalmazáson.

2. A Tft. nem hatalmazta fel – külön nevesítve – a Ptk. alapján fennálló elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó részletes szabályok megállapítására a Kormányt.

¹⁰ Pl. többek között a 21/2004. (VI. 10.) AB határozat.

Fogalmilag nem kizárt olyan végrehajtási jogszabály megalkotása amely – ellenkező törvényi rendelkezés hiányában – valamennyi jogszabályon alapuló elővásárlási jog gyakorlására kiterjed.

Esetünkben azonban nem erről van szó, mert a Kormányrendelet a Tft. mellett, kifejezetten csak a Ptk. szerinti elővásárlási jog gyakorlására terjed ki, differenciálás nélkül, míg a más törvény szerint fennálló jog gyakorlására nem.

A differenciálás nélküli kiterjesztés a következő ellentmondásos helyzetet idézi elő:

2.1. A Ptk. 145. § (2) bekezdésében a tulajdonostárs számára biztosított elővásárlási jog fennállása esetén a Tft. szerinti elővásárlási jog hatálya nem áll fenn [Tft. 10. § (3) bek.] sem a termőföld, sem a tanya eladása esetén.

Ezzel szemben a Kormányrendelet mindkét dolog (mindkét ingatlan) adásvételére kiterjeszti a hatályát. Ennek akkor van jelentősége, ha az eladó a Kormányrendelet előírása szerint tesz eleget az ajánlat-közlési kötelezettségének (polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel) és nem a Ptk. alkalmazásánál követett joggyakorlat szerint jár el (PK. 9. szám).

Itt a tanya adásvételénél bizonyosan fennáll, a termőföld esetén pedig fennállhat az a helyzet, hogy a Kormányrendelet túlterjeszkedik a Tft. 90. § (1) bekezdésének e) pontja szerinti felhatalmazáson.

2.2. A Ptk. 97. § (3) bekezdése szerint a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát pedig a földre elővásárlási jog illeti meg. A gyakorlatban előfordul, hogy a tanya, mint lakóépület tulajdonosa nem azonos a földtulajdonossal. A Kormányrendelet erre az esetre is kiterjeszti a hatályát, melyek jelentősége ugyan az, mint az elő pontban leírt eset. Itt a tanyaépület és (tekintettel arra, hogy a tanyaéhoz tartozó földterület nem termőföld) a földterület adásvételénél bizonyosan fennáll az a helyzet, hogy a Kormányrendelet túlterjeszkedik a Tft. 90. § (1) bekezdésének e) pontja szerinti felhatalmazáson.

2.3. A Ptk. 373-a az írásbeli megállapodással biztosított elővásárlási jogról rendelkezik és úgy szabályoz, hogy a jogszabályon alapuló elővásárlási jog a szerződéses elővásárlási jogot megelőzi. Az ilyen típusú elővásárlási jog ténylegesen nem a Ptk. alapján áll fenn, így a kormányrendelet hatálya sem terjedhet ki erre az esetre, még akkor sem, ha termőföldről van szó. Abban az esetben tehát, ha a rendeleti szabályozástól várt hatás az volt, hogy a termőfölddel kapcsolatos eljárási szabály minden – a Ptk.-n alapuló – elővásárlásra mérvadó legyen, az nem teljesülhet.

3. A Ptk. 373. § (6) bekezdésének első mondata úgy rendelkezik, hogy „az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket a jogszabályon alapuló elővásárlási jogra is alkalmazni kell.” E Ptk-ban foglalt szabályt alapjogban rögzített előírásnak kell tekinteni. Ebben a vonatkozásban a Tft.-t speciális (másodlagos) jogforrásnak kell tekintenünk. Ha elfogadjuk ezt a megközelítést, akkor arra a következtetésre juthatunk, hogy a Tft. szerinti felhatalmazás nem jogosíthatja

fel a Kormányt a Ptk. alapján fennálló elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok meghatározására.

Ebben az összefüggésben a 16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet alkotmányossága kérdéses.

A Kormányrendeletből idézett szabályokkal kapcsolatos másik kérdés az, hogy milyen joghatást válhat ki a gyakorlatban az, hogy az eladó és az elővásárlásra jogosult közvetlen közlési kapcsolatába egy kívülálló személy, a jegyző közlési kötelezettsége lép?

Ezt három megközelítésben érdemes vizsgálni.

Első: azt, hogy az eladónak minden esetben írásban kell értesítenie az elővásárlásra jogosultat az általa már elfogadott vételi ajánlatról, és ennek a vételi ajánlatnak meg is kell érkeznie a jogosulthoz, nem abszolutizálhatjuk. Ezt bizonyítja a PK. 9. szám: „I. Ha a tulajdonostárs a tulajdoni illetőségét el kívánja adni, a kívülálló személytől eredő vételi ajánlatot köteles közölni minden egyes tulajdonostársával, kivéve ha a közlés az elővásárlásra jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna. Ilyen – a közlési kötelezettség alól mentesítő – kivételnek számíthat a tulajdonostársak viszonylag nagy száma is.”

Fenntartva a Kormányrendelettel kapcsolatos aggályainkat elfogadhatjuk, hogy az ott előírt közlési eljárás, önmagában nem eredményezheti a létrejött szerződés érvénytelenségét.

Második: a Kormányrendelet szerinti eljárásnál, meghatározott formai előírások mellett, a települési önkormányzat jegyzőjének kötelezettsége az elővásárlásra jogosultak közvetett módon történő értesítése a Ptk. alapján elővásárlási joggal rendelkezőknél is, és a Tft. 10. § (1) bekezdésében felsorolt jogosultaknál is. A kötelezettség teljes körűsége azonban csak látszólagos.

A Tft. 10. § (1) bek. d) pontja az elővásárlásra jogosultak között utolsóként rangsorolja a Magyar Államot úgy, hogy az elővásárlási jog gyakorlása a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerint történhet. Ez viszont arról rendelkezik, hogy a Tft. 10. § (1) bek. d) pontja alapján fennálló elővásárlási jog gyakorlása során a tulajdonos a vételi ajánlatot az MNFA Kht-nek köteles megküldeni [2001. évi CXVI. törvény 8. § (2) bek.].

A Kormányrendelet ezzel már nem foglalkozik külön, s csak az 1. § (4) bekezdése utal közvetett módon arra, az ajánlatról írásban kell értesíteni a MNFA Közhasznú Társaságot.

E szabályozási mód kapcsán jogosan merül fel a kérdés, hogy az mennyiben felel meg a jogalkotásról szóló törvény előírásának, amely szerint. „az azonos vagy hasonló életviszonyokat általában ugyanabban a jogszabályban, illetőleg azonos vagy hasonló módon kell szabályozni és a szabályozás nem lehet párhuzamos vagy indokolatlanul többszintű”. Az említettek miatt felmerülhet az alkotmányosság kérdése.

Harmadik: a szerződés érvényességéhez kapcsolhatóan felmerülhet egy hipotetikus kérdés is, nevezetesen az, hogy milyen helyzet áll elő akkor, ha a

jegyző nem tesz eleget, vagy nem megfelelő módon tesz eleget a számára előírt – közvetett – értesítési kötelezettségének. Egy példa erre az, ha a kifüggesztés szabályosan megtörténik, de a eladót nem értesíti az előírt időben, vagy nem a jogszabályban előírt módon történik az értesítés és az eladó nem kapja meg a nyilatkozatokat.

Tételezzük fel, hogy ilyen esetben az eladónak vagy a vevőnek kára keletkezik. Hogyan térülhet meg ez a kár?

Az tény lehet, hogy a kár keletkezésének oka a jegyző mulasztása. Kérdés viszont, hogy a kárt államigazgatási eljárás során okozták vagy nem?

Választ erre a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 7. §-a ad, amely szerint: „törvény vagy kormányrendelet államigazgatási feladatot, hatósági hatáskört állapíthat meg a jegyzőnek, a főjegyzőnek és kivételesen a képviselő-testület hivatala ügyintézőjének is”.

Az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvény 3. § (3) bekezdése szerint: „e törvény alkalmazása szempontjából államigazgatási ügy minden olyan ügy, amelyben a közigazgatási szerv az ügyfelet érintő jogot vagy kötelességet állapít meg, adatot igazol, nyilvántartást vezet, vagy hatósági ellenőrzést végez”.

Ezek alapján úgy tűnik, hogy a jegyző eljárása államigazgatási ügy és a kár is ilyen jellegű.

Az eset érdekessége, hogy a kormányrendeletben előírt eljárás, illetve a jegyző felhatalmazása az értesítésre és az ingatlan-nyilvántartáshoz szükséges okirat kiadására azt eredményezi, hogy egy kifejezetten polgári jogi kapcsolatba (adás-vétel) egy államigazgatási eljárást iktat be a Kormányrendelet. Kérdés, hogy a Tft. szerinti felhatalmazás lehetőséget biztosít-e erre?

VII. Az ajánlati kötöttség időtartama

A szerződési nyilatkozatot lehet teljes értékű ajánlatnak tekinteni, amelyik ajánlati kötöttséget eredményez, tehát amelynek egyszerű elfogadása elegendő a szerződés létrejöttéhez. Az ilyen ajánlat elfogadásának szándéka kiváltja az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségét. Az ajánlati kötöttség időtartama kétféleképpen határozható meg:

- a) az ajánlati kötöttség időtartamát maga az ajánlattevő is meghatározhatja, ennek hiányában
- b) a kötöttség a jogszabályban meghatározott ideig tart.

A Korm. rendelet az ajánlati kötöttség időtartamáról a 2. §-ban szól. E szerint az eladó az ajánlat egy eredeti és egy másolati példányát – a kifüggesztésre irányuló kérelemmel együtt – a települési önkormányzat jegyzőjének (a továbbiakban: jegyző) postai úton, tértivevényvel megküldi, vagy az átvétel dátumát feltüntető átvételi igazolás ellenében átadja. A jegyző az ajánlatot a beérkezés-

től, illetve az átvételtől számított 8 napon belül a polgármesteri hivatal hirdető-táblájára 15 napra kifüggeszti. A jegyző a benyújtott ajánlat mindkét példányára rávezeti a kifüggesztés, valamint a levétel időpontját.

Minthogy a kifüggesztés kezdő napja a határidőbe nem számít bele, a nyilatkozatot a kifüggesztés követő 16. nappal bezárólag lehet megtenni. Határidőn belül megérkezettnek kell tekinteni, a határidő utolsó napján postára adott nyilatkozatot is

A jegyző az ajánlat kifüggesztett példányán feltünteti a kifüggesztés és a levétel napját, majd pedig a beérkezett nyilatkozatokat iratjegyzék kíséretében térítvevénnel postai úton megküldi az eladónak vagy elismervény ellenében átadja neki.

Az időtartam bármilyen módon való meghatározása azért bír jelentőséggel, mert az ezen idő alatt hatályossá váló elfogadó nyilatkozat hozza létre a szerződést.

Erről a Korm. rendelet 4. §-a akként rendelkezik, hogy a szerződés az elővásárlásra jogosult és az eladó között az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatának az eladóval történt közlésével jön létre. Több elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozata esetén a szerződés a rangsorban előrébb állóval, több, azonos helyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti személlyel jön létre.

Az ajánlati kötöttség lejárta után viszonyt már nincs szerződés keletkeztető hatása az elfogadásnak. Ha tehát az ajánlati kötöttség időtartama a nélkül telik el, hogy az ajánlat címzettje kifejezné az elfogadásra irányuló szándékát, akkor megszűnik az ajánlati kötöttség, s ezen ajánlat alapján nem nyílik meg az elővásárlási jog gyakorlásának lehetősége.

VIII. Az ajánlati kötöttség tartalma

A bírósági gyakorlat töretlen abban a kérdésben, hogy az ajánlat közlésének minden lényeges elemére ki kell terjednie. A PK. 9. számú állásfoglalás IX. pontja kifejezetten úgy rendelkezik, hogy a „vételi ajánlatot egész terjedelmében kell közölni az elővásárlásra jogosult társtulajdonossal.”

Mi a következménye annak, ha az eladó nem teljes terjedelmében közli a kapott ajánlatot?

Ha a tulajdonos nem közli az ajánlat jogszabályból következő lényeges elemeit (vagyis azokat az elemeket, amelyekben a szerződő feleknek minimálisan meg kell állapodniuk ahhoz, hogy szerződés jöjjön létre), akkor a közlés alkalmatlan lesz arra, hogy annak alapján elővásárlási jogot lehessen gyakorolni, s ezért bekövetkezik az elővásárlási jog sérelme, vagyis ugyanúgy kell értékelnünk a helyzetet, mint ha egyáltalán nem történt volna közlés.

Ha az előzőektől eltérően a tulajdonos közli a harmadik személytől kapott ajánlat jogszabály szerint lényeges tartalmát az elővásárlási jog jogosultjával,

de ez a közlés nem öleli fel az ajánlat teljes tartalmát, akkor milyen tartalommal jön létre a szerződés?

Abból kell kiindulnunk, hogy az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatot tevő (szerződő fél) helyébe lép. Következésképpen a szerződés tartalma nem módosítható, így a szerződés a harmadik személytől kapott ajánlat szerint jön létre.

IX. Az elővásárlási jog gyakorlásának sorrendje

Mint hogy több törvény rendelkezései találkoznak, fontos kérdés a sorrend az elővásárlási jogok között. A téma egy részéről a IV. fejezetben már szót ejtettünk.

Az első kérdés: tulajdoni hányadnak a tulajdonostársak egymás közti átruházása esetén gyakorolható-e az elővásárlási jog?

Mint azt már leszögeztük, a Ptk. 145. §-ának (2) bekezdése a tulajdonostárs tulajdoni hányadára elővásárlási jogot csak abban az esetben ad, ha a vételi ajánlat a tulajdonostársak körén kívül álló harmadik személytől érkezik. Ha a tulajdoni illetőséget az egyik tulajdonostárs a másik (a többi) tulajdonostársnak kívánja eladni, az elővásárlási jog kizárt. A tulajdoni hányad átruházása ugyanis ebben az esetben a tulajdonostársaknak a közös tulajdon – teljes vagy részleges – megszüntetését célzó akaratát fejezi ki, ezt pedig a Ptk. 147. §-a a tulajdonostársak feltétlen jogának ismeri el olyannyira, hogy a róla való lemondást is semmisnek nyilvánítja.

Ezzel összhangban áll a 41/1995. (VI. 17.) AB határozat amelyben a bíróság kimondta, hogy mivel az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok szerint a tulajdonostársak tulajdoni arányrésze nem minősül önálló földrészletnek, ezért a külön jogszabályban meghatározott elővásárlási jog a tulajdonostársak hasonló jogát nem előzi meg.

Más a helyzet, ha a vételi ajánlat a tulajdonostársak körén kívül álló harmadik személytől származik. Ebben az esetben a tulajdonostársnak a Ptk. 145. § (2) bekezdése elővásárlási jogot enged, ezt azonban a Ptk. 145. §-ának (3) bekezdése értelmében a külön jogszabályokban az ott meghatározott személyek részére biztosított elővásárlási jog megelőzi. Tehát a tulajdonostárs csak a Tft. 10. §-ában felsorolt jogosultakat követő sorrendben élhet elővásárlási jogával. A szerződésben alapuló elővásárlási jog pedig a legutolsó helyre szorul.

Ezt rögzíti a 41/1995. (VI. 17.) AB határozat is. E szerint a Ptk. 145. § (2) bekezdése szerint a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, elő-bérleti, illetőleg elő-haszonbérleti jog illeti meg. A 145. § (3) bekezdése alapján azonban a külön jogszabályokban más személy részére biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostárs elővásárlási jogát. A Ptk. 145. § (3) bekezdése tehát a Ptk. 145. § (2) bekezdésében a tulajdonostárs részére biztosított, valamint a Ptk. 373. § (5) bekezdése szerint a külön jogszabályon alapuló elővásárlási jog kollízióját úgy

rendezte, hogy ez utóbbi részére – azaz a külön jogszabályon alapuló jogosultnak biztosít elsőbbséget. Annak ellenére, hogy a Tft. 10. § (3) bekezdése a tulajdonostársra nem terjeszti ki az elővásárlási jog intézményét, a tulajdonostárs elővásárlási joga elsőbbséget élvez, mint ahogyan arról a IV. fejezetben már szó volt.

X. Változás az elővásárlási jog jogosultjának személyében

Az elővásárlási jog gyakorlásának folyamatában elképzelhető alanyváltozás, bár fontos leszögezni, hogy a Ptk. 373. § (4) bekezdése az élők közötti átruházást, az (5) bekezdése pedig e jog halál esetén való átszállását tiltja meg.

Konkrét ügyekben az ilyen alanyváltozás komoly problémákat okozhat. Kérdés, hogy vajon eleget tett e az elővásárlási joggal kapcsolatos kötelezettségének az eladó, amikor korábban bejegyzett tulajdonosnak küldött értesítést, illetve terhelte e kötelezettség az újonnan bejegyzett tulajdonossal szemben.

Álláspontunk szerint a kérelmezőt nem, csak a bejegyzett tulajdonost kell az elővásárlási jogáról tájékoztatni.

Az elővásárlási jognak a még be nem jegyzett vevő által történő gyakorlása azért is ellentmondásos, mert ha valamilyen oknál fogva az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési kérelme nem lesz teljesíthető, vagyis a szerződés és a kérelem ellenére nem szerzi meg a tulajdonjogot.

Mivel a tulajdonost az elővásárlási jogból eredő kötelezettség nem a harmadik személlyel, hanem a tulajdonostárssal szemben terheli, e kötelezettség teljesítéskori állapotot kell figyelembe venni, s az akkori jogosulttal szemben kell teljesíteni az értesítési kötelezettséget.

XI. A szerződés létrejötte

A Ptk. 373. §-ának (1) és (2) bekezdése értelmében, ha az ingatlant elővásárlási jog terheli, a tulajdonos a vevőtől érkezett vételi ajánlatot írásban köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni. Ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett írásbeli nyilatkozatával az ajánlatot elfogadja, az adásvételi szerződés ezzel közte és a tulajdonos – mint eladó – között létrejött, következésképpen a tulajdonos köteles részére az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratot kiadni. Közös tulajdon esetén az ajánlatközléssel kapcsolatos kérdéseket a Legfelsőbb Bíróság Pk. 9. sz. állásfoglalása részletezi.

Más a helyzet a termőföld tekintetében gyakorolható elővásárlási jognál.

Az eladó és az elővásárlásra jogosult fél között az adásvételi szerződés az ajánlatnak az eladóval való közlésekor jön létre. Több nyilatkozat esetén az elővásárlási jogok sorrendje dönt, egysorban álló több jogosult közül az eladó választ.

A hatályos kormányrendelet szerint tehát az adásvételi szerződés az ajánlat közlésével létrejött. Felmerül a kérdés van-e az eladónak a kötelezettsége arra, hogy a vevőnek tulajdonjog bejegyzésére alkalmas okiratot adjon. Amennyiben nincs ilyen kötelezettsége, úgy sérülnek-e az ingatlan-nyilvántartási – ugyan-csak törvényben rögzített – előírások.

XII. Egyéb kérdések

A termőfölddel kapcsolatos elővásárlási jog szabályozása, illetve a termőföld-höz kapcsolódó egyéb szabályok több, kutatásra érdemes kérdést is felvetnek. Tekintettel arra, hogy ezek nem közvetlenül érintik az elővásárlással kapcsolatos eljárási kérdést, csak példaképpen jelzek egy esetet.

A II./3. pontban már említés történt arról, hogy az elővásárláshoz kötődő általánosan ismert és jól kikövezett jogi szabályozáson túlterjeszkedik a Nemzeti Földalapról szóló 2001. évi CXVI. törvény, mert az adásvételen túl az elővásárlási jogot az ingyenes átruházásra is kiterjeszti. E mellett érdemes figyelni a szabályozásban rejlő más ellentmondásra, illetve indokolatlan megkülönböztetésre is. A törvény a következőkről rendelkezik:

„8. § (1) Az államot a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tft.) szerinti sorrendben elővásárlási jog illeti meg minden termőföldre, kivéve azt, ami a Tft. hatálybalépése előtt zártkerti földrészletnek minősült (a továbbiakban: zártkerti föld). ... (4) Az (1) bekezdés szerinti, államot megillető elővásárlási jog – a hozzátartozó (Ptk. 685. § b) pont) javára történő tulajdonátruházás kivételével – termőföld, illetve tanya tulajdonának részben, vagy egészen ingyenes átruházása esetén is gyakorolható.”

A törvény szerint az állam a Tft. 10. § (1) bekezdésének d) pontja alapján, a rangsorban utolsó helyen gyakorolhatja az elővásárlási jogát. A Tft. 10. § (3) bekezdésének előírását is figyelembe véve az Állam elővásárlási joga sem áll fenn abban az esetben, ha – a közeli hozzátartozóhoz hasonlóan – a tulajdonos szerző a tulajdonostárs. Kérdés, hogy abban az esetben, ha a Tft. 10. § (1) bekezdésének d) pontja alapján nem áll fenn elővásárlási jog, érvényesülhet-e a 2001. évi CXVI. törvény 8. § (4) bekezdésének a tulajdonostársra kiterjesztő hatálya. Álláspontom szerint nem. Ekkor viszont a jogalkotási törvény előírását szem előtt tartva, feltehető a kérdés, hogy a két törvény miért nem azonos módon határozza meg a kivételt?

Összegezésként megállapíthatjuk, Ptk. tulajdonjogi rendelkezései és a földtörvény, a nemzeti földalapról szóló törvény illetve földtörvény végrehajtására kiadott kormányrendelet valóban elválík egymástól, ennek oka pedig napi politikai szempontokban keresendő. Ezeket az anomáliákat csak jogszabályi módosítással lehet feloldani.

PÁL BOBVOS

DIE DAS VORKAUFSRECHT DES ACKERLANDES BETREFFENDEN REGELUNGEN

(Zusammenfassung)

Die die Durchsetzung des Vorkaufsrechts betreffenden rechtspolitischen Fragen sind im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) gut ausgearbeitet, vielseitig analysiert. Die Regelung des Vorkaufsrechtes des Ackerlandes erscheint ausser dem BGB, auch in anderen Gesetzen und Regierungsverordnungen, diese Rechtsnormen sind aber miteinander nicht kohärent.

Die eigentumsrechtlichen Regelungen des – in Vorbereitung befindlichen – neuen BGB und das Gesetz über das Ackerland scheiden sich überwiegend voneinander aus. Diese Ausscheidung wirkt verzerrend auf das Zivilrecht zurück und demzufolge gelten die bürgerrechtlichen Grundsätze in Hinsicht auf das Ackerland nicht entsprechend.

Das Ziel der Studie ist die Darstellung der Rechtsnormen über das Vorkaufsrecht des Ackerlandes und entdeckt die unter ihnen bestehenden Widersprüche.

Ausser der Darstellung des Prozesses der Vorkaufsrechtspraxis weist auf die verfassungsrechtlichen Bedenken hin, die zwischen der Regierungsverordnung 16/2002 (II.18.) über die Durchsetzung des Gesetzes des Ackerlandes und Ermächtigungsgesetz und dem Bürgerlichen Gesetzbuch bestehen.

Die Studie beweist mit der Vergleichung der Rechtsnormen, dass sich die Regierungsverordnung über die im Gesetz über das Ackerland bestimmte Ermächtigung hinausbreitet:

- so ermächtigt das Gesetz über das Ackerland die Regierung nicht – speziell genannt – zur Verabschiedung der ausführlichen Praxisregelungen des nach dem BGB bestehenden Vorkaufsrechts, und
- die Kompetenz der Regierung breitete sich ausdrücklich nur auf die Bestimmung der ausführlichen Regelungen des das Ackerland betreffenden Vorkaufsrechts und Vorpachtrechts aus, aber nicht auf die Regelungen des Bauernhofes. Dagegen bestimmt die Regierungsverordnung Regelungen auch den Bauernhof betreffend.

Schließlich versucht die Arbeit, zu beweisen, dass die Ausbreitung des Vorkaufsrechts bei der zum Teil oder ganz freien Übertragung des Eigentums des Ackerlandes und des Bauernhofes verfassungsrechtlich bedenklich ist.